

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF KATTRYGGEN 20

2017-01-01—2017-12-31



Årsredovisning

för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kattryggen 20 ,organisationsnummer702002-9968 avger härmed följande årsredovisning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2017, på stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen och suppleanter

Kirsti Paloneva-Vikström

Ordförande

Cecilia Täveby

Sekreterare

Charlotta Bergman Hahn

Ledamot

Gunilla Eldh

Suppleant

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Revisor har under året varit Hanna Tellskog med Benny Bergren som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Almskog samt Erik Wikström.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kattryggen 20 och verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna samt att hyra ut kontorslokal.

Information om fastigheten

Storlek	Antal	Total yta m ²
Lägenheter och bostadsrätt		
1 rok	2	75
2 rok	5	291
3 rok	1	79
4 rok	2	205
5 rok	1	126,5
Summa	11	776,5
Lokaler	1	82

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Omputsning fasad	2010	
Ny ventilation i soprummet	2010	
Fönsterrenovering	2011	Renovering av fönster samt byte till 3-glasfönster
Ommålning i trapphuset	2011	
Högtryckspolning av avloppssystemet	2012	
Takrenovering	2013	Byte av takplåt, ny luftspalt under plåten, nytt taksmide samt tilläggsisolering av vinden.
Renovering av muren	2013	Ommurning, samt nya plåtar och väggbeslysning
Genomgång av belysning i trapphuset	2013	Ny armatur i trapphuset, omkopplingar i källaren
Renovering i tvättstugan	2014	Nya maskiner, målning av golv, källargångar, rörarbete
Byte till säkerhetsdörrar. Postboxar.	2015	Dörrarna rustades med paneler och ommålades
	2018	Renovering av tvättstugan, ev tätning av gården.

Avtal

TÅV AB	Pappersinsamling
Stockholms Vatten & Avfall AB	Sophantering
Anticimex	Hyra av SMART avloppsfälla

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Resultat och ställning	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	522	525	529	520	450
Rörelseresultat (tkr)	110	192	78	129	-75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	73	137	6	42	-170
Balansomslutning (tkr)	3 180	3 079	3 282	3 295	3 748
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/m ²)	469	469	469	469	378
Avgifts- och hyresbortfall (%)	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll (tkr)	149	142	134	126	119
Antal anställda	0	0	0	0	0

Förändring av eget kapital

	Grund avgifter	Fond yttre Underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	141 600	-341 579	137 100
Årets avsättning till fond för yttre underhåll		7500		
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			137 100	-137 100
Årets resultat				73 039
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>149 100</u>	<u>-204 479</u>	<u>73 039</u>

Förslag till behandling av förlust

Till stämmans behandling står :

Balanserat resultat	-204 479
Årets resultat	73 039
	<u>-131 440</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-131 440
	<u>-131 440</u>

RESULTATRÄKNING	Not	2017	2016
Nettoomsättning	1	521 914	525 591
Övriga rörelseintäkter		304	2 483
<i>Summa omsättning</i>		522 218	528 074
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	2	-277 934	-200 577
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-21 955	-23 199
Avskrivningar	3	-112 031	-112 023
Övriga rörelsekostnader		0	0
<i>Summa fastighetskostnader</i>		-411 920	-335 799
Rörelseresultat		110 298	192 275
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 867	3 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-32 626	-51 403
Avsättning t yttre reparationsfond		-7 500	-7 500
Resultat efter finansiella poster		73 039	137 100
Aktuell skatt		0	0
Årets resultat		73 039	137 100

BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<u>Tillgångar</u>			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader och mark		1 325 518	1 355 309
Ombyggnad		1 335 035	1 410 445
Inventarier, verktyg och installationer		13 637	20 467
Summa anläggningstillgångar		2 674 190	2 786 221
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	-
Aktuella skattefordringar		-	-
Övriga fordringar		3 976	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	19 667	13 549
Kassa och bank	8	482 877	279 732
Summa omsättningstillgångar		506 520	293 281
Summa tillgångar		3 180 710	3 079 502

BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundavgifter		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll		149 100	141 600
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-204 479	-341 579
Årets resultat		73 039	137 100
Summa eget kapital		117 660	37 121
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 017	10 926
Övriga kortfristiga skulder		0	1 972
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	44 033	29 483
Summa eget kapital och skulder		3 180 710	3 079 502

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

<u>Följande avskrivningsplaner har tillämpats:</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme	100 år
Tak	35 år
Säkerhetsdörrar	35 år
Fönster	20 år
Trapphus	15 år

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Yttre fastighetsunderhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar. Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastigetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt 22%.

Uppskjuten skatt

Någon uppskjuten skatt redovisas ej då föreningen inte löpande bedriver någon skattepliktig verksamhet.

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostäder	364 044	364 042
Hyror	157 870	161 549
Övriga intäkter	304	2 483
	<u>522 218</u>	<u>528 074</u>

Not 2 Driftkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sotning, OVK	0	0
Fastighetsskötsel och städning	3 807	4 541
Reparationer och löpande underhåll	81 457	8 706
Uppvärmning	28 447	26 168
El för drift	40 360	36 315
Vatten	19 726	20 127
Sophämtning	38 513	37 969
Övriga avgifter	4 997	4 950
Förvaltningskostnader	21 307	21 629
Övrigt	39 320	40 172
	<u>277 934</u>	<u>200 577</u>

Not 3 Avskrivningar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnader	29 791	29 791
Ombyggnader	75 410	75 409
Inventarier	6 830	6 823
	<u>112 031</u>	<u>112 023</u>

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utdelning Brandkontoret	2 867	3 728
	<u>2 867</u>	<u>3 728</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Räntekostnader långfristiga skulder	32 596	51 403
Räntekostnader skattekonto	30	-
	<u>32 626</u>	<u>51 403</u>

<u>Not 6 Materiella anläggningstillgångar</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Byggnader och mark</u>		
Ack anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 708 921	1 708 921
Nyanskaffning	-	-
Avyttring och utrangering	-	-
Omklassificeringar	-	-
Vid årets slut	1 708 921	1 708 921
Ack avskrivning enl plan		
Vid årets början	-353 612	-323 821
Avyttringar och utrangering	-	-
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-29 791	-29 791
Vid årets slut	-383 403	-353 612
Ack nedskrivningar		
Vid årets början	-	-
Återförd nedskrivning	-	-
Omklassificeringar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	-	-
Planenligt restvärde	<u>1 325 518</u>	<u>1 355 309</u>
Varav byggnader	1 106 163	1 135 954
Varav mark	219 355	219 355
<u>Ombyggnader</u>		
Ack anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 871 137	1 871 137
Nyanskaffning	-	-
Avyttring och utrangering	-	-
Vid årets slut	1 871 137	1 871 137
Ack avskrivning enl plan		
Vid årets början	-460 692	-385 283
Avyttringar och utrangering	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-75 410	-75 409
Vid årets slut	-536 102	-460 692
Planenligt restvärde	<u>1 335 035</u>	<u>1 410 445</u>
Bokförda värden		
Byggnader	1 106 163	1 135 954
Mark	219 355	219 355
Ombyggnader	1 335 035	1 410 445
	<u>2 660 553</u>	<u>2 765 754</u>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 19 549 000 kr, varav mark 12 000 000.
Värde år 1955.

<u>Maskiner och inventarier</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ack anskaffningsvärden		
Vid årets början	213 950	213 950
Nyanskaffning	-	-
Avyttring och utrangering	-	-
Vid årets slut	213 950	213 950
Ack avskrivning enl plan		
Vid årets början	-193 483	-186 660
Avyttringar och utrangering	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-6 830	-6 823
Vid årets slut	-200 313	-193 483
Planenligt restvärde	13 637	20 467
<u>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Försäkring	15 044	13 549
Anticimex	4 623	0
	19 667	13 549
<u>Not 8 Kassa och bank</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nordea	482 877	279 732
	482 877	279 732

Not 9 Skulder till kreditinstitut och andra finansiella instrument

<u>Långivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränte- ändring</u>	<u>Löptid</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nordea Hypotek	1,10%	2020-06-17	tillsvidare	1 500 000	1 500 000
Nordea Hypotek	1,10%	2018-05-16	tillsvidare	1 500 000	1 500 000
		Summa		3 000 000	3 000 000
Avgår kortfristig del				0	0
		Summa		3 000 000	3 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Upplupen el, värme	7 917	7 319
Upplupna räntor	1 540	1 474
Förskottsbetalda avgifter/hyror	21 487	12 690
Övriga poster	13 089	8 000
	44 033	29 483

Not 11 Ställda säkerheter avseende egna skulder

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Uttaga pantbrev i fastighet	3 600 000	3 600 000
	3 600 000	3 600 000


Not 12 Eventualförpliktelser

	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>
	Inga	Inga

Stockholm den 23 april 2018



Kirsti Paloneva- Vikström
Styrelsens ordförande



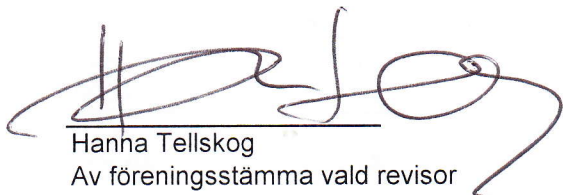
Cecilia Täveby
Ledamot



Charlotta Bergman Hahn
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den

4/5 2018



Hanna Tellskog
Av föreningsstämma vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Kattryggen 20

Org.nr: 702002-9968

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF KATTRYGGEN 20 för år 2017.

Rapport om årsredovisningen

Styrelsens ansvar för årsredovisningen.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser, att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2017.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimligt säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2018-05-01,

Hanna Tellskog

